



Informationsvorlage	II-005/26 I-StV
Geschäftsbereich	Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich	Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bau und Verkehr	11.02.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	12.02.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Hauptausschuss	18.02.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

Titel

Gestaltungssatzung "Altstadt Cottbus/Chósebusz" und Erhaltungssatzungen "Innere Nordvorstadt" und "Innere Südvorstadt" - Ankündigung der Satzungsbeschlüsse und Vorabinformation

Information

Ausgangslage

Im Zeitraum von 1992 bis 2021 wurde in der Stadt Cottbus/Chósebusz die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ umgesetzt.

Die zugehörige Sanierungsgebietskulisse umfasste 125 ha des inneren Stadtkerns und ist in der Anlage 1 dargestellt.

In die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ sind insgesamt 85,4 Millionen Euro Städtebauförderungsmittel (finanziert durch Bund, Land und Kommune) investiert worden. Des weiteren wurden ca. 16 Millionen Euro der vereinnahmten Ausgleichsbeträge in die Gesamtmaßnahme reinvestiert. Angesichts der Faustformel, dass sich diese Summe versiebenfacht in den Folgeinvestitionen in der privaten Wirtschaft, wird die Bedeutung der Gesamtmaßnahme sehr deutlich. Das wertvolle Erbe aus den Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen gilt es zu bewahren.

Im Rahmen des Abschlusses dieser Gesamtmaßnahme hatte die Stadt Cottbus/Chósebus die Verpflichtung gegenüber den Fördermittelgebern darzulegen, wie künftig in geeigneter Weise die mittels der Innenstadtsanierung unter hohem Fördermitteleinsatz erzielten Ergebnisse erhalten und in positiver Weise weitergestaltet werden können. In Anbetracht der aufgewendeten kommunalen Eigenmittel sowie weiterer Investitionen liegt die Sicherung der Sanierungserfolge jedoch auch im Eigeninteresse der Stadt Cottbus/Chósebus und der Immobilieneigentümer.

In der Aktualisierung der bestehenden Gestaltungssatzung (rechtskräftig seit 1998) und der Neuaufstellung zweier Erhaltungssatzungen wurden geeignete Mittel für dieses Ziel gefunden.

Bisheriges Vorgehen

Im April 2023 wurde das Planungsbüro GRAS* (Dresden) unter Einsatz von Fördermitteln aus dem Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) mit der Erstellung einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung beauftragt. Der Unterschied dieser beiden Satzungen besteht zum einen in der gesetzlichen Grundlage (BauGB für Erhaltungssatzungen und BbgBO für Gestaltungssatzungen) sowie im Ziel, dass mit der jeweiligen Satzung verfolgt wird. Eine Gestaltungssatzung ist ein Steuerungsinstrument, das sich nicht nur – wie eine Erhaltungssatzung – auf den Erhalt der Bestandsstrukturen bezieht, sondern eine geordnete städtebauliche Entwicklung regelt und somit künftigen Fehlentwicklungen vorbeugt.

Nach einer umfassenden Auseinandersetzung mit der bestehenden Gestaltungssatzung sowie Vor-Ort-Begehungen und einer intensiven Bestands- und Stadtbildanalyse hat das Büro einen aktualisierten Satzungstext der Gestaltungssatzung, sowie Geltungsbereiche und Satzungstexte für zwei Erhaltungssatzungsgebiete erarbeitet.

Für den Bereich der Cottbuser Altstadt verfügt die Stadt Cottbus/Chósebus bereits über die Gestaltungssatzung „Cottbus – Altstadt“, die ein geeignetes Instrument zur Bewahrung der erreichten Sanierungsziele darstellt und derzeit aktualisiert wird und nach Inkrafttreten die Satzung von 1998 ablösen wird. Auch im Bereich der Westlichen Stadterweiterung besteht mit der Denkmalsbereichssatzung „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“ ein weiteres Steuerungsinstrument, welches den Erhalt der historischen und sanierten Bausubstanz sichert. Zudem sind weitere Bereiche wie z.B. die Bebauung entlang der Puschkinpromenade unter Denkmalschutz gestellt. Die Erhaltungssatzungsgebiete schließen somit zwei Lücken im Sanierungsgebiet, für die bisher keine Steuerungsinstrumente zur Sicherung der Sanierungserfolge existieren. (Anlage 2)

Zudem hat das Planungsbüro einen anwenderfreundlichen Gestaltungsleitfaden zur Gestaltungssatzung erarbeitet, der best practice Beispiele aus der Cottbuser Altstadt aufzeigt und es somit betroffenen Bürgerinnen und Bürgern erleichtern soll, sich mit den Regelungen der Satzung selbstständig zu befassen. Durch diese Hilfestellung soll gleichzeitig auch die Akzeptanz und das Verständnis in der Bürgerschaft erhöht werden.

Die drei Entwürfe der Satzungsunterlagen wurden vom 19.05.2025 bis zum 19.06.2025 im Internet veröffentlicht und im Foyer des technischen Rathauses offengelegt, in diesem Zeitraum hatte sowohl die **Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange (TöB) die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben**. Zusätzlich zu dieser Offenlage fanden am 04.06.2025 zwei **Informationsveranstaltungen** für interessierte Bürgerinnen und Bürger,

sowie für Vertreterinnen und Vertreter der IHK, des Cottbuser Altstadtvereins e.V. und des Bürgervereins Cottbus Mitte e.V statt.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund des Umfangs der Satzungsunterlagen wird die Informationsvorlage im nächsten Schritt den zuständigen Fachausschüssen sowie der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Beratung zur Verfügung gestellt. Die in den Beratungen gewonnenen Erkenntnisse werden bei der Erstellung der Beschlussvorlage für März berücksichtigt.

Anschließend wird für März 2026 die Verabschiedung der Satzungen angestrebt. Die Entwürfe der entsprechenden Beschlussvorlagen sind hier beigefügt. Diese enthalten in den Anlagen die entsprechenden Satzungstexte und im Fall der Gestaltungssatzung den parallel entwickelten Gestaltungsleitfaden. Die Bürgervereine Schmellwitz, Mitte und Spremberger Vorstadt wurden im November 2025 beteiligt und um Stellungnahme gebeten, haben sich auf diese Anfrage jedoch nicht zurückgemeldet.

Nach dem Beschluss der Satzungen wird die Erarbeitung weiterer Informationsangebote (Flyer, Informationen auf der Website, etc.) angestrebt, um den Bekanntheitsgrad der Satzungen zu erhöhen und somit im Vorfeld von geplanten Vorhaben in den Satzungsgebieten in den Austausch mit den jeweiligen Bürgerinnen und Bürgern treten zu können.

Tobias Schick
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Gebietsabgrenzung Sanierungsgebietskulisse
- Anlage 2 Übersichtskarte Regelungsinstrumente im Sanierungsgebiet
- Anlage 3 Beschlussvorlage Gestaltungssatzung
- Anlage 3a zur Beschlussvorlage GS
- Anlage 4 Beschlussvorlage Erhaltungssatzung Nord
- Anlage 4a zur Beschlussvorlage ES Nord
- Anlage 5 Beschlussvorlage Erhaltungssatzung Süd
- Anlage 5a zur Beschlussvorlage ES Süd